



**Ufficio Legislativo e Legale  
della Presidenza della Regione Siciliana**

Prot. n. 19863 /84/11/2021 del 2 settembre 2021

Pos. Coll. e Coord. n. 2

OGGETTO: Legge regionale 23 marzo 2010, n. 6 “Norme per il sostegno all'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio” - Richiesta parere.

**Assessorato del Territorio e dell'Ambiente  
Dipartimento dell'Urbanistica  
Servizio 6 Affari Legali, Contenzioso, Ufficio  
Consultivo e Segreteria del C.R.U.  
(rif. nota prot. n. 13560 del 24 agosto 2021)**

1. Con la nota in riferimento codesta Amministrazione, su sollecitazione da parte di una deputata dell'Assemblea Regionale (la cui richiesta non si rinviene in allegato), chiede *"se, nelle aree destinate dal PRG vigente ad attrezzature, seppur con vincoli preordinati all'esproprio decaduti, e in quelle gravati da vincoli di inedificabilità siano consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001 ed interventi di cui all'art. 3 della L.r. 6/2010"*.

Al fine di esporre la questione viene richiamato il contenuto degli artt. 3 e 11 della l.r. n. 6/2010 recante *"Norme per il sostegno all'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio"*, e dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 (recepito dinamicamente dalla L.r. n. 16/2016), rubricato *"Definizione degli interventi edilizi"*, evidenziando, tra l'altro, che laddove vi siano aree con vincoli destinati all'esproprio e questi siano decaduti, le stesse aree sono da ritenersi prive di destinazione urbanistica e quindi equiparabili a verde agricolo con la corrispondente prevista massima densità fondiaria, ritenendo conseguentemente che in tali aree sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ex art 3, comma 1, lett. d) del DPR n. 380/2001 e ss. mm.

Viene, altresì, evidenziato che il citato art. 3 del DPR n. 380/2001 è stato modificato dal

D.L. n. 76/2020, convertito dalla L. n. 120/2020, ampliando gli interventi di "ristrutturazione edilizia" inserendo tra gli stessi gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, prospetto, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

In considerazione della complessità della lettura combinata degli articoli citati, anche alla luce della recente L.r. 6 agosto 2021, n. 23, viene richiesto il parere di quest'Ufficio.

2. Preliminarmente si ritiene opportuno effettuare una disamina delle norme oggetto di interpretazione.

La Regione siciliana, ai sensi dell'art. 14, lett. f), dello Statuto ha competenza esclusiva in materia "Urbanistica", che attiene all'assetto e al governo del territorio, nonché in altre materie pure riguardanti la pianificazione territoriale, quali l'edilizia residenziale pubblica (non espressamente enunciata nello Statuto, ma da ritenere pacificamente compresa nelle materie dell'urbanistica e dei lavori pubblici), e, sebbene non abbia esercitato tale competenza esclusiva emanando una normativa organica, nel tempo ha emanato varie leggi con le quali in parte ha recepito la normativa statale con modifiche e in parte ha dettato autonome norme di settore.

Nel caso in esame con la legge regionale 23 marzo 2010, n. 6 ha promosso misure straordinarie e urgenti finalizzate a sostenere la messa in sicurezza e/o riduzione del rischio sismico e idrogeologico nonché la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; in particolare l'art. 3, "Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente", recita:

*"1. Per la finalità di cui all'articolo 1 è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009, purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto e siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 6.*

*2. Al fine di favorire la realizzazione degli interventi, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche su area di sedime diversa, ricadente all'interno della stessa area di proprietà, intesa come insieme di particelle pertinentiali catastalmente contigue senza soluzione di continuità e appartenenti allo stesso*

*proprietario, purché non interessino aree per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato o aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale (6).*

*3. Gli interventi possono prevedere aumenti fino al 25 per cento del volume degli edifici ad uso residenziale, con obbligo di utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia. Il suddetto limite è incrementato del 10 per cento, per un aumento complessivo fino al 35 per cento, qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici (7).*

*4. Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.*

*5. Nel caso di ricostruzione dell'edificio su area di sedime diversa, all'interno della stessa area di proprietà, la superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere sistemata a verde privato e/o prevedere parcheggi a servizio dello stesso, nel rispetto di eventuali vincoli esistenti, con apposizione di vincolo di inedificabilità. In ogni caso la superficie originariamente occupata dal fabbricato deve essere sistemata con materiale e tecniche che garantiscano la permeabilità del terreno.*

*6. Gli immobili oggetto degli interventi di cui al presente articolo mantengono la destinazione urbanistica preesistente, fatti salvi i cambi di destinazione d'uso autorizzabili dai comuni.*

*7. Con decreto dell'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, emanato entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, sono definite le caratteristiche tecniche per gli interventi di bioedilizia di cui al comma 3".*

La superiore norma, dunque, individua con precisione le fattispecie di interventi di demolizione e costruzione e le relative condizioni e caratteristiche (edifici residenziali, area di sedime, aumento della volumetria con obbligo di tecniche costruttive specifiche e di risparmio energetico, l'utilizzo della superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito etc), fattispecie specifiche che non coincidono necessariamente con la definizione di "*interventi di ristrutturazione edilizia*" di cui all'art. 3, lett. d) del DPR n. 380/2001.

Alla luce della citata norma della L.r. n.6/2010 appare chiaro che gli interventi in essa

previsti non possono essere realizzati nè nelle aree per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato nè nelle aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale.

Inoltre, come evidenziato da codesta Amministrazione, il successivo art. 11 delimita l'ambito di applicazione, specificando eventuali deroghe, condizioni, esclusione di zone e di immobili.

Con riferimento, invece, all'art. 3 del DPR n. 380/2001, si osserva che detto articolo "definisce" i vari tipi di interventi edilizi determinandone gli elementi distintivi e non specificando peraltro la natura degli edifici (residenziali o meno); pertanto essi incontrano i limiti e vincoli urbanistici di carattere generale; in particolare per gli interventi di cui alla lett. d), "interventi di ristrutturazione edilizia" :*"Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria"*.

Per quanto sopra, anche gli interventi di cui alla citata lett.d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 non possono essere realizzati nelle aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale, tranne che non fossero destinati all'esproprio e decaduti.

Nelle superiori considerazioni è l'avviso dello Scrivente.

\* \* \*

Si rammenta che in conformità alla Circolare presidenziale 8 settembre 1998, n.16586/66.98.12, trascorsi 90 giorni dalla data di ricevimento del presente parere senza

che codesta Amministrazione ne comunichi la riservatezza, lo stesso potrà essere pubblicato sul sito istituzionale di questo Ufficio

IL DIRIGENTE

F.to Avv. Anna Maria La Vecchia

L'AVVOCATO GENERALE

F.to Avv. Giovanni Bologna